

# BGer 1C 216/2024 vom 26. Juni 2025

Bundesgericht, 2025-06-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_216\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_216_2024)

FR: TF 1C 216/2024 du 26 juin 2025

IT: TF 1C 216/2024 del 26 giugno 2025

## Regeste

Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

Angefochten ist ein kantonaler letztinstanzlicher Entscheid im Bereich des öffentlichen Baurechts. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Ein Ausnahmegrund gemäss Art. 83 BGG ist nicht gegeben. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als unterlegene Partei und Eigentümer des an die Bauparzelle angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 7653 vom angefochtenen Entscheid besonders betroffen und damit zur Beschwerde legitimiert (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG). Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

### E. 2

Auf dem Baugrundstück befindet sich das Einfamilienhaus der Beschwerdegegnerschaft (Vers.-Nr. 2746), welches seit der hierfür im Jahr 1997 erteilten Baubewilligung teilweise (im südöstlichsten Bereich) die Baulinie entlang der südlich der Parzelle verlaufenden U.\_\_\_\_\_strasse überstellt. Das Bauvorhaben beinhaltet einen Umbau des Wohnhauses in Form einer Dachaufstockung. Im 1. Dachgeschoss ist eine neue Wohnung mit einer Galerie im 2. Dachgeschoss (je mit Balkon) vorgesehen. Der Zugang zur Dachwohnung soll über eine an der Nordostfassade neu zu erstellenden Aussentreppe erfolgen. Wie die Vorinstanz verbindlich und insoweit unbestritten festgestellt hat, ist die Überstellung der Baulinie (betreffend das Garagen- und Hauptgebäude im südöstlichen Bereich) in der (rechtskräftigen) Baubewilligung vom 17. Dezember 1997 mit der Begründung toleriert worden, an Quartierstrassen genüge eine Vorgartentiefe von 5 m (anstatt der festgesetzten von ca. 7 bis 8 m), weshalb die Baulinie an der U.\_\_\_\_\_strasse "in nächster Zeit in Revision gezogen und der Abstand auf dieses Mass verkleinert" werde. Da das Haupt- und Garagengebäude den zukünftigen Baulinienabstand zur U.\_\_\_\_\_strasse einhalten würden, könne die Überstellung toleriert werden bzw. werde die Erstellung dieser Gebäude im Baulinienbereich bewilligt. Auf die Anmerkung eines Anpassungs- und Beseitigungsreverses wurde verzichtet. Unstreitig ist auch, dass bis heute keine Baulinienrevision stattgefunden hat.

### E. 3

Vor Bundesgericht wird nur noch eine willkürliche Anwendung der (kantonalen) Vorschriften betreffend die Baulinien gemäss § 100 Abs. 3 und § 101 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG/ZH; LS 700.1) gerügt.

### **E. 3.1**

§ 100 Abs. 3 PBG /ZH in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung (vgl. Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015) sieht als Ausnahme vom Bauverbot im Baulinienbereich vor, dass weiter gehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden können. Gemäss § 101 PBG /ZH dürfen baulinienwidrige Bauten und Anlagen im Baulinienbereich entsprechend dem bisherigen Verwendungszweck unterhalten und modernisiert werden (Abs. 1). Weiter gehende Vorkehren sind nur zu bewilligen, wenn die Baulinie in absehbarer Zeit nicht durchgeführt werden soll und wenn mit sichernden Nebenbestimmungen zur baurechtlichen Bewilligung ausgeschlossen wird, dass das Gemeinwesen bei Durchführung der Baulinie den entstandenen Mehrwert zu entschädigen hat (Abs. 2).

### **E. 3.2**

Die Anwendung von kantonalem Recht überprüft das Bundesgericht vorbehaltlich Art. 95 lit. c-e BGG im Wesentlichen auf Willkür und bloss insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet wird ( Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG ). Willkür in der Rechtsanwendung liegt vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht ( BGE 148 II 106 E. 4.6.1; 146 II 111 E. 5.1.1; 145 II 32 E. 5.1 ; 144 I 170 E. 7.3; je mit Hinweisen).

### **E. 3.3**

Während die Stadt Bülach die Baubewilligung gestützt auf eine Ausnahmegewilligung nach § 220 in Verbindung mit § 100 Abs. 3 PBG /ZH (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung, vgl. Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2) erteilt hatte, hat das Baurekursgericht die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens über die Besitzstandsgarantie gemäss § 357 Abs. 1 und § 101 PBG /ZH bejaht. Die Vorinstanz wiederum gelangt zum Schluss, § 357 Abs. 1 PBG /ZH komme zwar - entgegen der Auffassung des Baurekursgerichts - nicht zur Anwendung, da keine nachträgliche materielle Rechtswidrigkeit eingetreten sei. Hingegen falle ein Anwendungsbereich von § 101 PBG /ZH in Betracht, in welchem dieser Vorschrift über ihre Ausprägung als Sondernorm zu § 357 Abs. 1 PBG /ZH bzw. erweiterte Besitzstandsgarantie hinaus Bedeutung zukomme: Baulinienwidrig im Sinne von § 101 PBG /ZH seien Bauwerke, die dem Zweck der Baulinie nicht entsprechen bzw. diesem widersprechen (vgl. § 99 Abs. 1 PBG /ZH). Nach Wortlaut und Sinn dieser Bestimmung sei dabei nicht relevant, ob die Baulinienwidrigkeit durch die spätere Ziehung einer Baulinie nachträglich eingetreten bzw. eine Baute (erst) hierdurch baulinienwidrig geworden sei; baulinienwidrig sei (und bleibe) auch eine Baute, die ursprünglich - in Anwendung etwa von § 100 Abs. 3 PBG /ZH - im Baulinienbereich bewilligt worden sei (wie beispielsweise eine Garageneinfahrt oder Besucherparkplätze). Auch auf eine solche - stets baulinienwidrig gewesene - Baute sei § 101 PBG /ZH anwendbar, sodass diese folglich nach Abs. 1 unterhalten und modernisiert werden könne bzw. unter den Voraussetzungen von Abs. 2 weitergehende Vorkehren bewilligt werden könnten.

### **E. 3.4**

Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, die Vorinstanz habe die streitige Aufstockung in Verletzung des Willkürverbots und entgegen gefestigter Rechtsprechung nach § 101 Abs. 2 PBG /ZH beurteilt. Die vorinstanzliche Auslegung entbehre jeglicher Grundlage und verstosse gegen Sinn und Zweck des Bauverbots im Baulinienbereich. Sinn und Zweck von § 101 PBG /ZH sei es, jenen Bauten und Anlagen eine Besitzstandsgarantie zu gewähren, die einst rechtmässig genehmigt und nachträglich baurechtswidrig (hier baulinienwidrig) geworden seien. Eine mit einer Ausnahmegenehmigung genehmigte Baute oder Anlage solle nicht von einer Besitzstandsgarantie nach § 101 PBG /ZH profitieren, sondern nur mit einer neuen Ausnahmegenehmigung gemäss § 100 Abs. 3 PBG /ZH modernisiert, verbessert oder erweitert werden können.

### **E. 3.5**

Der Beschwerdeführer vermag die vorinstanzlichen Erwägungen mit seinen Ausführungen nicht als willkürlich umzustossen. Entgegen seinem Einwand ist kein Verstoss gegen eine gefestigte Rechtsprechung zu § 101 PBG /ZH erkennbar. Vielmehr besteht zur vorliegend zu beurteilenden Streitfrage - soweit ersichtlich - gerade noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts, weshalb es sich auch nicht auf eine entsprechende Praxis stützen konnte. Es ist dem Beschwerdeführer zwar insoweit zuzustimmen, als unter dem Titel der Besitzstandsgarantie in der Regel Rechtspositionen erfasst werden, in denen die materielle Rechtswidrigkeit infolge einer Rechtsänderung eingetreten ist (vgl. dazu auch KONRAD ZIMMERMANN, Die Besitzstandsgarantie im öffentlichen Recht, 2023, Rz. 10). Davon ist auch die Vorinstanz ausgegangen, indem sie festgehalten hat, § 357 Abs. 1 PBG /ZH gelange mangels nachträglich eingetretener Rechtswidrigkeit nicht zur Anwendung. Gemäss dem vorinstanzlichen Verständnis kommt § 101 PBG /ZH aber gerade ein über die erweiterte Besitzstandsgarantie bzw. über seine Ausprägung als Sondernorm zu § 357 Abs. 1 PBG /ZH hinausgehender Anwendungsbereich zu. Inwiefern dies nicht vor dem Willkürverbot standhalten sollte, ist weder rechtsgenügend dargetan noch ersichtlich. Es ist im Übrigen auch nicht ausgeschlossen, Rechtspositionen im Rahmen der verfassungsrechtlichen Vorgaben - unabhängig von einer ursprünglichen materiellen Rechtmässigkeit bzw. (nachträglichen) materiellen Rechtswidrigkeit infolge einer Rechtsänderung - einen Schutz einzuräumen, der einer Besitzstandsgarantie gleichkommt (analoge Schutzwirkung), soweit eine Auslegung der einschlägigen Normen diesen Schluss zulässt (vgl. ZIMMERMANN, a.a.O., S. 86 f. Rz. 123). Mit dem nicht näher substantiierten Vorbringen, durch das erweiterte Verständnis der Vorinstanz vom Besitzstandsschutz bzw. von der Ausnahme des im Baulinienbereich grundsätzlich bestehenden Bauverbots werde gegen den Sinn und Zweck der Baulinie verstossen, vermag der Beschwerdeführer keine willkürliche Rechtsanwendung durch die Vorinstanz aufzuzeigen (vgl. E. 3.2 hiervor). Inwiefern der Zweck der Baulinie mit der zu beurteilenden Dachaufstockung konkret vereitelt werden könnte, ist auch nicht ersichtlich, zumal vorliegend aufgrund eines geplanten Strassenprojekts (u.a. mit Erstellung eines Trottoirs entlang der U.\_\_\_\_\_strasse) unbestritten feststeht, dass der Baulinienbereich beim Baugrundstück nicht bis zu einer Vorgartentiefe von 7 m beansprucht werden soll. Der Beschwerdeführer vermag auch mit seinem Einwand nicht durchzudringen, mit der vorinstanzlichen Auslegung von § 101 PBG /ZH werde gegen den Sinn und Zweck der Ausnahmegenehmigung gemäss § 100 Abs. 3 PBG /ZH verstossen. Er argumentiert insoweit widersprüchlich, als er sich einerseits zwar auf den Standpunkt stellt, die Baute sei

ursprünglich materiell rechtmässig gestützt auf eine Ausnahmegewilligung nach § 100 Abs. 3 PBG /ZH erstellt worden, andererseits aber vorbringt, die geplante Aufstockung wäre nicht mehr gestützt auf eine solche Ausnahmegewilligung zulässig. Sein Argument, § 100 Abs. 3 PBG /ZH könne nicht an die Stelle von Baulinienrevisionen treten, hätte nun aber folgerichtig zur Verweigerung der ursprünglichen Baubewilligung führen müssen. Dass die Ausnahmegewilligung nach § 100 Abs. 3 PBG /ZH nicht an die Stelle einer Baulinienrevision treten soll, selbst wenn dies im Einzelfall sinnvoll erscheinen mag, ist mit Blick auf die Rechtsnatur als Ausnahmegewilligung (lex specialis zu § 220 PBG /ZH) naheliegend (vgl. FRITZSCHE/BERZ, in: Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz (Hrsg.), Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 7. Auflage 2024, S. 1284). Nun soll es mit der vorinstanzlichen Auslegung von § 101 Abs. 2 PBG /ZH auch nicht in erster Linie darum gehen, die Mühen einer formellen Revision einer ortsbaulich überholten Baulinie zu vermeiden. Vorliegend liegt insoweit nämlich eine besondere Situation vor: Im Hinblick auf eine angekündigte Baulinienrevision ist eine Baubewilligung erteilt worden. Es liegt somit eine rechtskräftig bewilligte und damit (zumindest) formell rechtmässige Baute vor, weshalb eine der (erweiterten) Besitzstandsgarantie analoge Schutzwirkung bereits aus Gründen des Vertrauensschutzes ( Art. 9 BV ) nicht offensichtlich unhaltbar erscheint. Daran ändert nach dem Verständnis der Vorinstanz auch der Umstand nichts, dass die rechtskräftige Baubewilligung vorliegend gestützt auf eine Ausnahmegewilligung gemäss § 100 Abs. 3 PBG /ZH erteilt worden ist. Es ist dem Beschwerdeführer zwar einzuräumen, dass eine Grundeigentümerin bzw. ein Grundeigentümer mit Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 100 Abs. 3 PBG /ZH grundsätzlich damit rechnen muss, die baulinienwidrigen Bauten bzw. Anlagen bei allfälliger Beanspruchung der Baulinie zu entfernen. Dies spricht aber entgegen seinem Einwand nicht per se gegen einen Investitionsschutz; dies umso weniger, wenn wie hier die Ausnahmegewilligung im Hinblick auf eine angekündigte Revision der Baulinien erteilt und kein Anpassungs- und Beseitigungsrevers im Grundbuch angemerkt worden ist. Vor diesem Hintergrund hält es somit vor dem Willkürverbot stand, wenn die Vorinstanz in der vorliegenden Situation die Anwendung von § 101 Abs. 2 PBG /ZH bejaht hat.

### **E. 3.6**

Weiter bemängelt der Beschwerdeführer die von der Vorinstanz vorgenommene Interessenabwägung. Er begnügt sich hierbei mit dem Einwand, bei den nachbarlichen Interessen müsse es sich nicht um rechtlich geschützte Interessen handeln, es genügen tatsächliche Interessen, welche die Interessen der Nachbarschaft beeinträchtigen könnten. Vorliegend stelle die Erhöhung des Gebäudes um 2 m sowie die Erstellung einer grossen Aussentreppe im Grenzabstandsbereich offensichtlich eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen dar, die schwer wiege. Damit vermag er allerdings keine willkürliche Rechtsanwendung durch die Vorinstanz darzulegen. Entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers hat die Vorinstanz nicht nur rechtlich geschützte Interessen berücksichtigt, sondern nachvollziehbar aufgezeigt, dass in Anbetracht der Distanz von rund 12 m zwischen seinem Wohnhaus und demjenigen der Beschwerdegegnerschaft sowie des leichten Gefälles zwischen den Liegenschaften, nicht von erheblich mehr Beschattung bzw. Entzug von Licht und Sonne zufolge der Aufstockung auszugehen sei. Es seien auch keine nennenswerten vermehrten Einblickmöglichkeiten zu erwarten. Die Anordnung und Neigung der Dachflächenfenster erschwerten den Ausblick auf die Liegenschaft des Beschwerdeführers, und die vorgesehene Nutzweise der Räume (Reduit, Badezimmer, Toilette) liesse nicht erwarten, dass vermehrt aus dem Fenster geblickt werde. Auch bei

einer Aussentreppe sei üblicherweise nicht von einem längeren Verweilen auszugehen. Vor diesem Hintergrund ist die Vorinstanz nicht in Willkür verfallen, wenn sie zum Ergebnis gelangt ist, die geltend gemachten nachbarlichen Interessen fielen damit nicht erheblich ins Gewicht. Es ist daher auch nicht als willkürlich zu beanstanden, dass sie die Schlussfolgerung des Baurekursgerichts, den erheblichen Interessen der Bauherrschaft an der Aufstockung stünden keine überwiegenden nachbarlichen oder öffentlichen Interessen entgegen, geschützt hat. Die Rüge der willkürlichen Interessenabwägung erweist sich somit als unbegründet, soweit sie überhaupt rechtsgenügend substantiiert wurde.

### **E. 3.7**

Dass und inwiefern die weiteren Voraussetzungen von § 101 Abs. 2 PBG /ZH (keine Durchführung der Baulinie in absehbarer Zeit, Anordnung eines Mehrwertrevers) nicht erfüllt sein sollen, wird vom Beschwerdeführer nicht dargelegt, weshalb sich Äusserungen dazu erübrigen.

### **E. 4**

Gemäss den vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Dieser hat der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerschaft eine angemessene Parteientschädigung auszurichten ( Art. 68 Abs. 2 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.